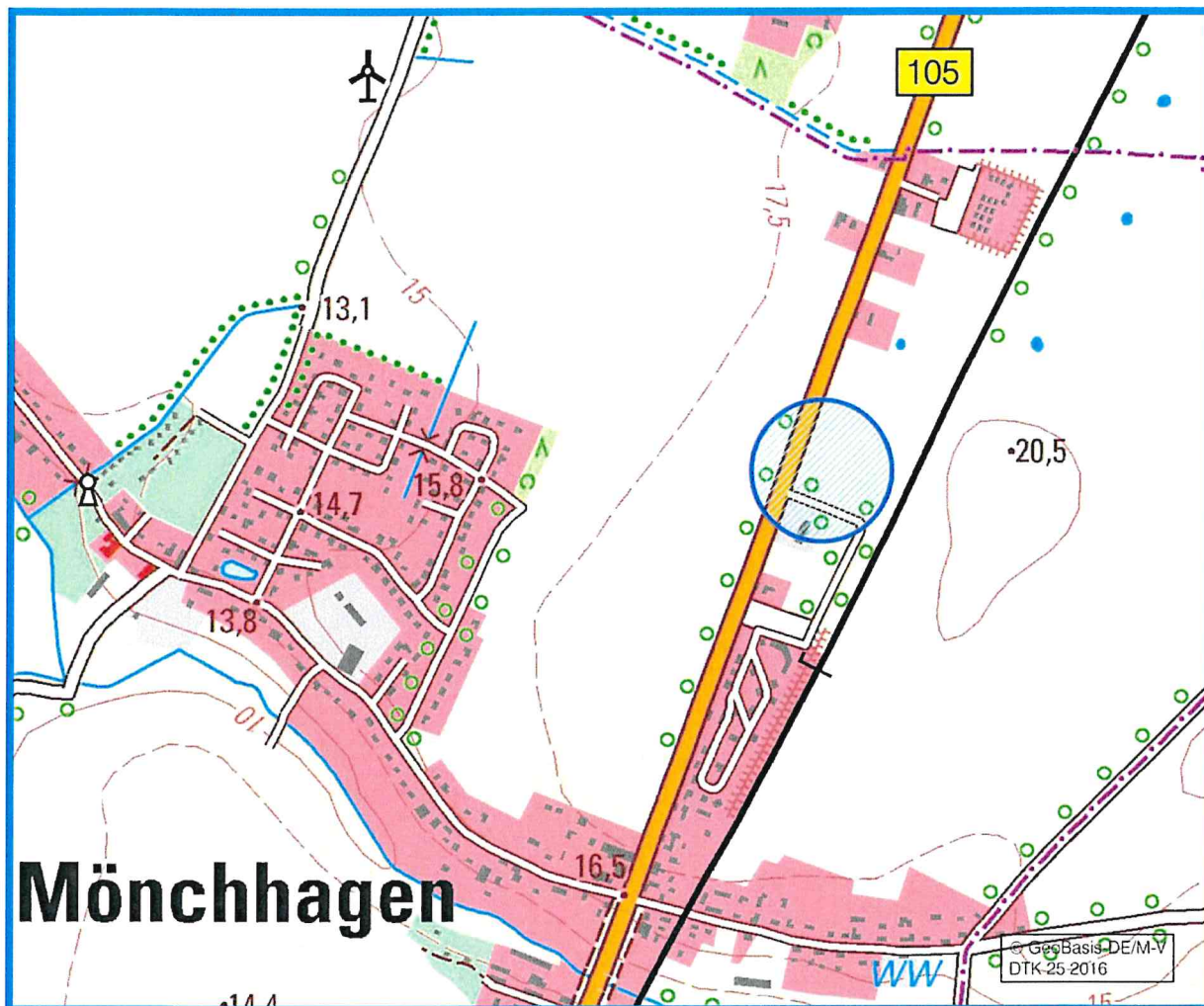




Übersichtsplan

# Begründung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4

für das Gewerbegebiet „An der Postsäule“

### der Gemeinde Mönchhagen

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 25.06.2018



  
 Peters  
 Bürgermeister

## **Inhalt**

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>                                | <b>4</b>  |
| 4.1       | Ziele der Raumordnung                                                   | 4         |
| <b>5</b>  | <b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>PLANUNGSINHALTE</b>                                                  | <b>5</b>  |
| 6.1       | Maß der baulichen Nutzung                                               | 5         |
| 6.2       | Bauweise                                                                | 6         |
| 6.3       | überbaubare Grundstücksflächen                                          | 6         |
| 6.4       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                          | 6         |
| 6.5       | Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 7         |
| 6.6       | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                    | 7         |
| <b>7</b>  | <b>VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>8</b>  | <b>AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>                                 | <b>12</b> |
| 9.1       | Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB        | 12        |
| 9.2       | Verfahrensablauf                                                        | 13        |
| <b>10</b> | <b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>          | <b>14</b> |
| <b>11</b> | <b>HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG</b>                              | <b>16</b> |

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Karl's Tourismus GmbH in Rövershagen Purkshof beabsichtigt die Errichtung eines Logistikzentrums auf den Flurstücken 73/3, 73/4, 73/12, 73/16 und 73/14 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen. Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Mönchhagen für das Gewerbegebiet „An der Postsäule“. Das Logistikzentrum soll als Lager für das gesamte Warenangebot aller Niederlassungen von Karl's Erdbeerhöfen deutschlandweit dienen. Um eine zeitgemäß nachhaltig effiziente Lagerung und einen bestmöglichen Ablauf bei der Ein- und Auslagerung der Waren zu erzielen, musste eine kompakte Gebäudestruktur gewählt werden. Die Gebäudemaße richten sich dabei nach den standardisierten Maßen für das Regallager und der insgesamt benötigten Lagerkapazitäten der 7 Standorte. Weiterer Zwangspunkt für eine effiziente Lagerung ist der logische Ablauf der An- und Auslieferung hin zur Lagerung, der für einen effizienten Ablauf linear in Ost-Westausrichtung erfolgen muss.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 erforderlich. Damit kann eine seit Jahren bestehende erschlossene Gewerbefläche für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Änderungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die zugelassene Höhe baulicher Anlagen. Da durch die notwendigen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht in Betracht. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Gegenstand der Änderungen ist die Erhöhung des Nutzungsmaßes, die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verzicht auf die offene Bauweise.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Baugebiet GE 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung. Das Baugebiet GE 1 wird begrenzt:

- im Norden durch freie Feldflur
- im Osten durch die Bahnstrecke Rostock-Stralsund
- im Süden durch die Straße „An der Postsäule“
- im Westen durch die B 105

Das GE 1 hat eine Größe von ca. 10.150 m<sup>2</sup>

## 3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

*Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage für die 2. Änderung ist ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 19.09.1996.

## **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinde Mönchhagen liegt im Stadt-Umland-Raum Rostock (Z 3.3.3(1) LEP M-V). Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3(2) LEP M-V). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept.

Im Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock wurden die gewerblichen Bauflächen in den Umlandgemeinden erst ab einer Größe von 5 ha als relevante Angebotsflächen betrachtet. Diese Mindestgröße wurde aus wirtschaftlichen und Räumlichen Aspekten für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mönchhagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2 ha (einschließlich der bereits bebauten Fläche) wurde bei der Darstellung der Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen (Tab. II.A2-3) daher nicht mit betrachtet.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) soll die Flächenintensive Gewerbe- und Industrieansiedlung im Stadt-Umland-Raum Rostock auf die gewerblichen und industriellen Vorranggebiete Rostock-Mönchhagen und Rostock-Poppendorf konzentriert werden. Weitere Unternehmensansiedlungen sollen vorzugsweise auf die festgelegten regional bedeutsamen Vorbehaltsgebiete Gewerbe- und Industrie sowie auf die gemäß Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale gelenkt werden.

Für die Verwirklichung des geplanten Logistik-Zentrums sind u.a. die räumliche Nähe zum Stammbetrieb, das bereits vorhandene Baurecht sowie die vorhandene Erschließung maßgebend. Auf anderen Standorten, ließe sich das geplante Vorhaben aktuell nicht verwirklichen, weil jeweils Planung und Erschließung einen längeren Zeitraum in Anspruch nähme. Dies wäre auch zur Verwirklichung nur eines Vorhabens nicht sinnvoll und nicht wirtschaftlich darstellbar.

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

Der Änderungsbereich ist unbebaut und liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotop- oder Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Kreuzungsbereich der Straße „An der Postsäule“/B105 steht ein nach Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützter Einzelbaum.

Im Süden verläuft die Erschließungsstraße für die ehemalige Musterhausausstellung „An der Postsäule“. Südlich dieser Erschließungsstraße befindet sich das Gelände einer Tankstelle. Im Osten verläuft die Bahnstrecke Rostock-Stralsund, im Westen grenzt die B 105 an das Plangebiet an.

## 6 PLANUNGSINHALTE

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das GE 1 eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in Gewerbegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Das Höchstmaß für die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans also bisher nicht ausgeschöpft worden. Im Wege der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,6 auf 0,8 vergrößert werden. Das geplante Logistik-Zentrum hat neben dem eigentlichen Lagergebäude einen hohen Flächenbedarf für Bewegungs- Wende- und Rangierflächen auf dem Baugrundstück. Da bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14, dem Grunde nach also alle versiegelten Flächen, mitzurechnen sind, soll die GRZ auf das Höchstmaß erhöht werden. Zwar darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die o.g. Anlagen um 50% bis max. 0,8 überschritten werden, durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 verbleibt aber auch für spätere Erweiterungen ein ausreichend großer Spielraum.

#### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Oberkante von 7,50 m bestimmt worden. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die Erschließungsstraße (Gehweg).

Für konstruktive Gebäudeteile oder Fassadenelemente, soweit es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt, darf die festgesetzte Oberkante nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans um max. 2,0 m überschritten werden.

Aus technisch-technologischen Gründen ist die Einhaltung der festgesetzten Oberkante für das Lagergebäude nicht möglich. Die Lagerhöhe im Bereich des Regallagers muss, um die notwendigen Lagerkapazitäten bereitstellen zu können, bis Oberkante Lagergut 7,20 m betragen. Diese Höhe resultiert aus dem bestückten Palettenmaß. Somit ergibt sich bei einer erforderlichen Konstruktionshöhe von 1,60 m eine maximale Fertiggebäudehöhe von 8,25 m über Gelände.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist nunmehr eine Oberkante von 9,50 m festgesetzt worden. Durch die Ausnahmeregelung des B-Planes, dass Fassadenelemente die festgesetzte Oberkante des Gebäudes (7,50 m) um max. 2 m überschreiten dürfen, verschwindet hier die eigentliche Gebäudehöhe hinter dem Fassadenelement der Attika.

Bei Einhaltung der bisherigen Festsetzungen würden entsprechend hohe Lagerkapazitäten verloren gehen. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,50 m verbleibt gleichzeitig noch eine Höhenreserve für evtl. Dachaufbauten oder Abweichungen vom jetzigen Planungsstand des Gebäudes im Rahmen des Planvollzugs.

## **6.2 Bauweise**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der jeweiligen Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

Die Einhaltung der Vorschriften über die offene Bauweise ist bei der geplanten Lagerhalle nicht möglich. Auf Grund der technologischen Betriebsabläufe und der benötigten Lagerkapazität, sind größere Gebäudelängen als 50 m erforderlich.

Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Gebäudelängen von mehr als 50 m sind in Gewerbegebieten üblich und die städtebauliche Dichte eines Gebietes lässt sich bei einem einzigen Bauvorhaben ohnehin nur eingeschränkt steuern. Nachbargrundstücke sind entweder öffentliche Straßen oder eigene Grundstücke des Bauherren, so dass nachbarliche Aspekte bei der Anwendung der Bauweise nicht berührt sind.

## **6.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung zwei Trinkwasserleitungen das Plangebiet in Nord-Süd Richtung durchquert haben, sind zwei unabhängige Baufelder entstanden. Auf keinem der beiden Baufelder lässt sich das geplante Lagergebäude verwirklichen. Um eine zeitgemäße nachhaltige effiziente Lagerung und einen bestmöglichen Ablauf bei der Ein- und Auslagerung der Waren zu erzielen, muss eine kompakte Gebäudestruktur gewählt werden. Die Gebäudemaße richten sich dabei nach den standardisierten Maßen für das Regallager und der insgesamt benötigten Lagerkapazität der 7 Standorte. Weiterer Zwangspunkt für eine effiziente Lagerung ist der logische Ablauf der An- und Auslieferung hin zur Lagerung, der für einen effizienten Ablauf linear in Ost-Westausrichtung erfolgen muss.

Um die Realisierung des Lagergebäudes zu ermöglichen sind die Baugrenzen entsprechend erweitert worden. Im Westen hält die Baugrenze ein Maß von 15 m bis zur B 105 ein und verläuft damit unmittelbar hinter der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Osten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Bahnstrecke Rostock-Stralsund und hält damit das bisherige Maß ein. Im Norden verläuft die Baugrenze entlang des Geltungsbereichs. Soweit die Bebauung bis an die Baugrenze heran erfolgt, muss eine entsprechende Baulast auf dem Nachbargrundstück eingerichtet werden. Im Süden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4.

Die bisherigen, von der neuen Lage abweichenden Baugrenzen, werden aufgehoben.

## **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt worden, die mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Mönchhagen zu belasten sind. Mit den Leitungsrechten sollten die seinerzeit vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 100 und DN 150 gesichert werden. Die Leitungsrechte sind nicht in Anspruch genommen worden, die Trinkwasserleitungen sind in ihrem Bestand nicht mehr vorhanden. Die für die Leitungsrechte festgesetzten Flächen werden daher aufgehoben.

## 6.5 Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage einer Lärmimmissionsprognose (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 getroffen worden. Auf Grund der Lage zwischen der B 105 und der Bahnstrecke Rostock-Stralsund muss das Gebiet als stark verlärmte eingestuft werden. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind daher Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden vorzusehen. Hierzu sind entlang der westlichen und entlang der östlichen Baugrenze Lärmpegelbereiche festgesetzt worden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen beibehalten. Auf Grund der geänderten überbaubaren Grundstücksflächen wurden jedoch sowohl der Verlauf der Lärmpegelbereiche als auch die Abgrenzung der Flächen mit Lärmschutzmaßnahmen entsprechend angepasst.

Der passive Lärmschutz an Gebäuden zielt darauf ab, bei geschlossenen Fenstern und hinreichend schalldämmenden Außenbauteilen den in den zu schützenden Raum dringenden Schall soweit zu mindern, dass in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und von  $\leq 30$  dB(A) in der Nacht sichergestellt wird. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) entsprechend ihrer Nutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Zwar ist im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt worden, aber auch dort können Räume mit bestimmtem Schutzanspruch entstehen (Büroräume, Betriebsleiterwohnung etc.) Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser für den Nachweis zugrunde zu legen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB) |                            |                         |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                  |                                     | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien                                  | Aufenthalts- und Wohnräume | Büroräume und Ähnliches |
| I                | bis 55                              | 35                                                                              | 30                         | -                       |
| II               | 56 bis 60                           | 35                                                                              | 30                         | 30                      |
| III              | 61 bis 65                           | 40                                                                              | 35                         | 30                      |
| IV               | 66 bis 70                           | 45                                                                              | 40                         | 35                      |

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

## 6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan Nr. 4 wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Baugebiet GE 1 wurden entsprechende Flächen an der West-, Nord- und Ostseite festgesetzt. Auf Grund des großen Flächenbedarfs des Logistik-Zentrums sind diese Flächen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans verkleinert worden. Während sie in Richtung B 105 in ursprünglicher Breite von 10 m beibehalten wurden, wurde im Norden auf eine Abpflanzung verzichtet.

Die auf der Ostseite in Richtung Bahn ursprünglich vorgesehene Abpflanzung entfällt ebenfalls. Hier können die aus Sicht des Bahnbetriebs notwendigen Abstände zwischen Gehölzpflanzungen und der Gleismitte des östlich vorbeiführenden Bahngleises nicht eingehalten werden.

## **7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 erfolgt über die Straße „An der Postsäule“. Derzeitig ist die Benutzung der Straße „An der Postsäule“ ausgehend von der B 105 ab dem Bereich hinter der Zu-/ Ausfahrt der Tankstelle auf Grund der aktuellen Beschilderung mit VZ 266 für Fahrzeuge und Züge über einer Länge von 12 m einschl. Ladung verboten. Im Zuge der Planungen für das Logistik-Zentrum ist ggf. eine Änderung der derzeitigen Beschilderung bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Im Zuge der weiteren Planungen muss sichergestellt werden, dass die mit dem Betriebsablauf verknüpften Verkehrsabläufe ausschließlich auf dem Grundstück ohne Inanspruchnahme der öffentlich nutzbaren Straße durch Rangiermaßnahmen oder wartenden Kraftfahrzeugverkehr erfolgt.

## **8 AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird jedoch teilweise in ursprünglich festgesetzte Ausgleichsflächen eingegriffen. Das betrifft die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Der nördliche Streifen entfällt komplett, der westliche Streifen verringert sich. Zur fortführenden Sicherung des Ausgleichs der im Bebauungsplan Nr. 4 ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **Fachgesetze**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 14 BNatSchG zu beachten.

Die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Dabei soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen.

### **Schutzgebiete**

Im Bereich der vorliegenden Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen.

## Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

### Umnutzung der festgesetzten Randeingrünung zwischen Baugebiet und freier Landschaft

Der Biotoptyp „Siedlungshecken heim. Gehölze“ 13.2.3 hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 1, durch die Artzusammensetzung und das fiktive Alter wird das Kompensationserfordernis mit 1,5 bilanziert. Da die Flächen direkt an der Baugebietsfläche angrenzen, erfolgt eine Wertverringerung durch den Freiraumkorrekturfaktor von 0,75.

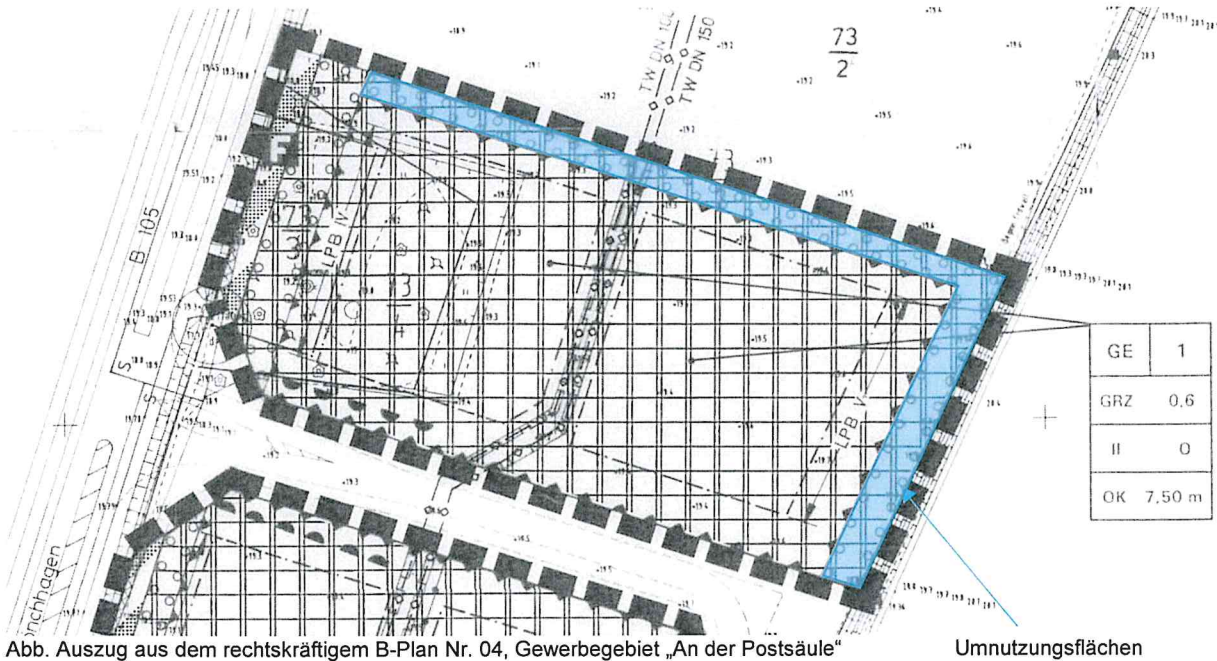


Abb. Auszug aus dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 04, Gewerbegebiet „An der Postsäule“

Umnutzungsflächen

Die neuen Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ermittelt.

| Biotoptyp                                                                |        | FLÄCHE in m <sup>2</sup> | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent Kompensation in m <sup>2</sup> Ä für |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrs- und Parkflächen</b>                                         |        |                          |           |                          |                       |                                         |                      |                                                        |
| Siedlungshecken                                                          | 13.2.3 | 1.234                    | 1         | 1,5                      | 0,5                   | 0,75                                    | 1,5                  | 1.851                                                  |
| <b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Verkehrs- und Parkflächen</b> |        |                          |           |                          |                       |                                         |                      | <b>1.851</b>                                           |

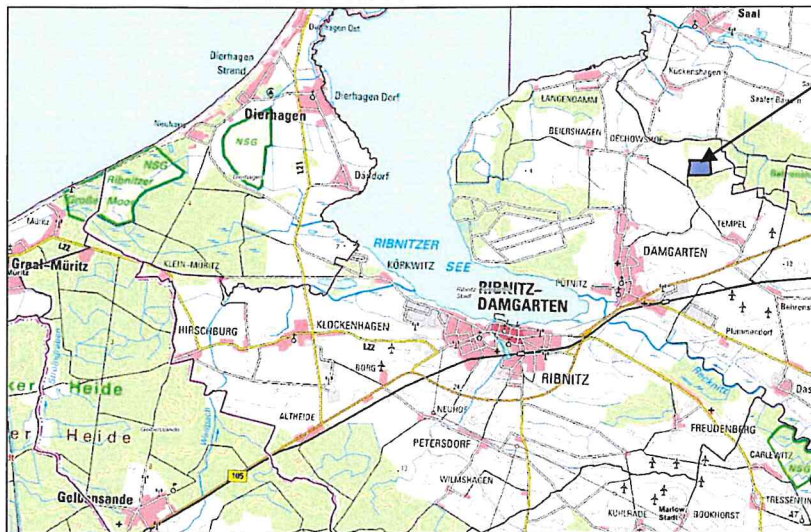
Der Kompensationsflächenbedarf durch Umnutzung von Anpflanzungsflächen beträgt 1.851 m<sup>2</sup>Ä.

## Ausgleichsmaßnahmen und Bilanz

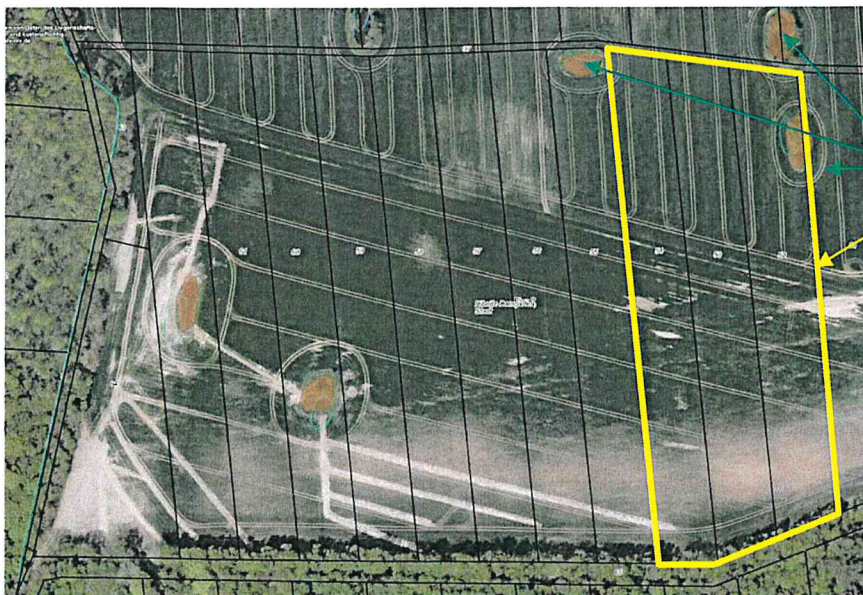
Mit der Änderung stehen keine weiteren Flächen für den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches bereit.

### Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 in der Landschaftszone Ostseeküstenland

Ackerflächen, die sich östlich von Dechowshof im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten befinden sollen langfristig als Bienenweiden dienen. Derzeit befinden sich die Maßnahmenflächen im Feldblockkataster IdNr. DEMVLI062AA3003 in der Landschaftszone Ostseeküstenland.



Mögliche Flurstücke  
52-59 und 61-64, der Flur 2,  
Gemarkung Dechowshof



Maßnahme­fläche für die 3.Ä  
B-Plan Nr. 06, Gemeinde Rö-  
vershagen  
Flurstück 52, 53, 54

Geschützte Biotope

Bienenweide mit Sukzessionsbe-  
reichen

- Pufferstreifen um die Sölle
- mit Artenschutz-Biotopen an den Söllen
- mit Weiden als Initialpflanzungen
- mit Aushagerung und langfristi-  
gem Pflegemanagement

Die nachfolgende Bilanz ist dem B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen „Karl's Erlebnisdorf“ entnommen. Der dortige Flächeneigentümer ist identisch mit dem Eigentümer und Eingriffsverursacher der Flächen im B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Mönchhagen. Der im B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Rövershagen ermittelte Kompensationsüberschuss verringert sich gemäß nachfolgender Tabelle um 1.320 m².

| Kompensationsmaßnahmen des B-Planes Nr.06                                                                                                                                                                                                        | Fläche in m² | Wertstufe                        | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor | Wertfaktor (K x W) | Flächenäquivalent in m²Ä |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 06</b>                                                                                                                                                                             |              |                                  |                       |                                |                    |                          |
| <b>Bienenweide mit Sukzessionsflächen in der Landschaftszone Ostseeküstenland</b>                                                                                                                                                                |              |                                  |                       |                                |                    |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit Pufferstreifen um die Sölle</li> <li>- mit Artenschutz-Biotopen an den Söllen</li> <li>- mit Weiden als Initialpflanzungen</li> <li>- mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement</li> </ul> |              |                                  |                       |                                |                    |                          |
| Flurstück 52, der Flur 2, Gemarkung Dechowshof                                                                                                                                                                                                   | 13.553       | Gesamtfläche                     |                       |                                |                    |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 200          | Erschließungsstreifen (40 x 5 m) |                       |                                |                    |                          |
| Maßnahmenfläche                                                                                                                                                                                                                                  | 13.353       | 2                                | 2                     | 1                              | 2                  | 26.706                   |
| Flurstück 53, der Flur 2, Gemarkung Dechowshof                                                                                                                                                                                                   | 13.674       | Gesamtfläche                     |                       |                                |                    |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 200          | Erschließungsstreifen (40 x 5 m) |                       |                                |                    |                          |
| Maßnahmenfläche                                                                                                                                                                                                                                  | 13.474       | 2                                | 2                     | 1                              | 2                  | 26.948                   |
| Flurstück 54, der Flur 2, Gemarkung Dechowshof                                                                                                                                                                                                   | 13.740       | Gesamtfläche                     |                       |                                |                    |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 200          | Erschließungsstreifen (40 x 5 m) |                       |                                |                    |                          |
| Maßnahmenfläche                                                                                                                                                                                                                                  | 13.540       | 2                                | 2                     | 1                              | 2                  | 27.080                   |
| <b>Gesamtumfang der Kompensationen</b>                                                                                                                                                                                                           |              |                                  |                       |                                |                    | <b>86.830 m²Ä</b>        |
| Gesamt-Maßnahme Dechowshof                                                                                                                                                                                                                       |              |                                  |                       |                                |                    | 86.830 m²Ä               |
| Zuordnung Kompensationen 3. Änderung B-Plan Nr.06 „Karls Erlebnis-Dorf“                                                                                                                                                                          |              |                                  |                       |                                |                    | 77.495 m²Ä               |
| Zuordnung Kompensationen 2. Änderung B-Plan Nr.4 „An der Postsäule“                                                                                                                                                                              |              |                                  |                       |                                |                    | 1.851 m²Ä                |
| Überschuss                                                                                                                                                                                                                                       |              |                                  |                       |                                |                    | 7.484 m²Ä                |

## 9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

### 9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans Nr. 4 „An der Postsäule“. Das über den Bebauungsplan hergestellte Baurecht wurde bisher im Baugebiet GE 1 nicht in Anspruch genommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans kann ein anthropogen vorgeprägtes Gelände zwischen der B 105 und der Bahnstrecke eine bauliche Entwicklung umgesetzt werden.

Kriterium: zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das zu ändernde Baugebiet hat eine Größe von 10.150 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche 8.120 m<sup>2</sup>. Sie unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige Gebietseinstufung beibehalten. Im Regelfall sind UVP-pflichtige Vorhaben in einem Gewerbegebiet unzulässig. Das parallel zur Planänderung geplante Logistik-Zentrum fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben.

#### *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Radelsee“ (DE 1739-304) befindet sich ca. 4.500 m nordwestlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen, und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) befindet sich südlich von Rostock, ca. 10 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der sehr großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 04.10.2016 bis zum 25.10.2016 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 19.09.2016 bis zum 04.10.2016 sowie am 19.09.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2017 bis zum 24.02.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 24.01.2017 sowie vom 09.01.2017 bis zum 27.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 25.06.2018 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

## 10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### Belange des Bahnbetriebes

Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass Anpflanzungen entlang der Bahnstrecke nur so angelegt werden dürfen, dass die Sicherheit beim Betrieb der Bahn nicht gefährdet wird. Das Regellichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden. Auch von Seiten der DB AG wurde auf die Mindestabstände zwischen Bepflanzungen und der Gleismitte des nächstgelegenen Bahngleises hingewiesen.

Die von der DB AG angegebenen Mindestabstände zwischen Bepflanzungen und der Gleismitte der östlich angrenzenden Bahngleise werden durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich unterschritten. Der Abstand der Gleisachse zur Grundstücksgrenze und damit zur vorgesehenen Bepflanzung beträgt ca. 4,70 m. Weder die Abstände zu Sträuchern (8,00 m bzw. 10,00 m) noch die Abstände zu Bäumen (12,00 m) könnten bei Bepflanzung des Pflanzstreifens eingehalten werden. Es könnten praktisch nur klein- und mittelwüchsige Sträucher in einer Reihe entlang der westlichen Grenze des jetzigen Pflanzgebotsstreifens gepflanzt werden. Eine solche Bepflanzung kann keine ausgleichende Funktion im Hinblick auf mögliche Eingriffsfolgen erfüllen.

Das Lichtraumprofil wird durch die festgesetzten Bepflanzungen zwar nicht eingeschränkt, die von Seiten der DB AG genannten Mindestabstände werden durch die bisherigen, noch nicht umgesetzten Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch deutlich unterschritten. Aus diesem Grunde wird auf die Bepflanzung parallel zur Bahn ganz verzichtet. Das sich dadurch erhöhende Ausgleichsdefizit wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

### Belange des Verkehrs

Die IHK regt eine dahingehende Prüfung an, ob die vorhandene Anbindung an die B 105 ausreichend leistungsfähig ist, um eine zusätzliche Lichtsignalanlage zu vermeiden.

Die Straßenanbindung an die B 105 wurde bei der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für die Musterhausausstellung Mönchhagen, in dessen Geltungsbereich die Straße lag, seinerzeit mit dem Straßenbauamt Stralsund abgestimmt. Sie wurde im Zuge der Errichtung der damaligen Musterhausausstellung und im Hinblick auf die Gewerbeentwicklung im B-Plan Nr. 4 dimensioniert und auch hergestellt. Derzeitig wird die Anbindung nur von den Tankstellenkunden und den Bewohnern der ehemaligen Musterhausausstellung genutzt. Der ehemalige Besucherverkehr zur Musterhausausstellung ist weggefallen. Mit der Errichtung des Logistikzentrums wird die Straßenanbindung in der Weise genutzt, wofür sie auch dimensioniert wurde. Eine Lichtsignalanlage ist nicht vorgesehen.

Von Seiten des Amtes für Straßenbau SG Straßenverkehr des Landkreises Rostock sind Hinweise zur verkehrlichen Erschließung vorgebracht worden. So soll u.a. sichergestellt werden, dass die mit dem Betriebsablauf verknüpften Verkehrsabläufe ausschließlich auf dem Grundstück ohne Inanspruchnahme der öffentlich nutzbaren Straße durch Rangiermaßnahmen oder wartenden Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Dies sollte bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt werden. Die geplante Anbindung/Zufahrt in das GE 1 sollte durch Planzeichen festgesetzt werden. Weiterhin ist darauf hingewiesen worden, dass eine Benutzung der Straße „An der Postsäule“ ausgehend von der B 105 ab dem Bereich hinter der Zu-/ Ausfahrt der Tankstelle durch VZ 266 für Fahrzeuge und Züge über einer Länge von 12 m einschl. Ladung derzeitig verboten ist.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes im GE 1 und durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das geplante Logistiklager zu errichten.

Die genaue Ausgestaltung der baulichen Anlage sowie eine Beschreibung der Betriebsabläufe, insbesondere des Zu- und Abgangsverkehrs, liegen noch nicht vor. Die für die verkehrliche Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen (Lageplan des Vorhabens, Verkehrsabläufe, Fahrwege der Bemessungsfahrzeuge u.s.w.) werden erst nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet und dann mit dem SG Straßenverkehr des Amtes für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen ist ggf. auch über ein Versetzen des Verkehrszeichens 266 zu entscheiden.

#### Gehölzbestand auf den Flurstücken 73/3, 73/4 und 73/12

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich auf den o.a. Flurstücken ein Ruderalgebüsch entwickelt hat, welches als gesetzlich geschützter Biotop zu bewerten ist.

Bei dem o.a. Gehölzbestand handelt es sich nach Prüfung in der Örtlichkeit und Auswertung von Luftbildern und alten topografischen Karten nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Anhand des Liegenschaftskatasters und historischen Karten ist erkennbar, dass es sich um ein altes Gehöft handelt. Die Gehölze, bestehend aus Weiden, Kirsch- und Beerengehölzen lassen auf eine Gartenbrache schließen. Hinzu kommt, dass die Gehölzflächen an zwei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben sind (Tankstelle, Straße „An der Postsäule“, B 105). Auch bei der ursprünglichen Planaufstellung gab es keine Anhaltspunkte für ein gesetzlich geschütztes Biotop. In der aktuellen Kartierung des LUNG ist der Gehölzbestand nicht als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 4 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### Schutz des Bodens

Die untere Bodenschutzbehörde hat Bedenken gegen die vorliegende Planung, weil unversiegelte Flächen für die Nutzung als Bauland in Anspruch genommen werden.

Dabei wird außer Acht gelassen, dass über die Inanspruchnahme der Bodenflächen im B-Plan Nr. 4 bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans und erneut bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 im Rahmen der Abwägung entschieden wurde. Auch über den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe ist bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 im Rahmen der Abwägung entschieden worden. Gegenstand der Abwägung können daher nur die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffenen neuen Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Erhöhung des Nutzungsmaßes und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erforderlichkeit der Planänderung ist in der Begründung dargelegt worden. Eine seit Jahren erschlossene Gewerbefläche kann für eine dringend benötigte bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Für die Verwirklichung des geplanten Logistik-Zentrums sind u.a. die räumliche Nähe zum Stammbetrieb, das bereits vorhandene Baurecht sowie die vorhandene Erschließung maßgebend. Auf anderen Standorten, ließe sich das geplante Vorhaben aktuell nicht verwirklichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2, westlich der B 105, ist derzeit noch unerschlossen. Hier müsste daher eine wesentlich größere Bodenfläche in Anspruch genommen werden, als bei Änderung des Bebauungsplans Nr. 4. Außerdem würde es mit großer Wahrscheinlichkeit durch die neue Anbindung an die B 105 zu einer weiteren Ampelanlage kommen, welche den Verkehrsfluss auf der B 105 negativ beeinträchtigen würde. Die Nutzung der Bodenfläche im B-Plan Nr. 4 ist auf Grund des bestehenden Baurechts und der vorhandenen Erschließung derzeit die günstigste Variante mit den geringsten Eingriffen in den Boden. Die Ausgleichsmaßnahme in Dechowshof hat auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil eine intensive Ackerfläche in eine Bienenweide mit Sukzessionsbereichen umgewandelt wird.

## 11 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

### Belange der Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Purkshof (1,5 km Halbmesser um den dem Flugplatzbezugspunkt entsprechenden Punkt) und in direkter Verlängerung der Start- und Landebahn. Gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) darf die Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden.

### Belange des Bahnbetriebes

Die Bahnstrecke Stralsund-Rostock verläuft in Nachbarschaft des Plangebietes. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm, Funkenflug) können der Deutschen Bahn AG nicht zur Last gelegt werden.

### verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Sicherstellung eines verkehrssicheren Ablaufes für die größeren Bemessungsfahrzeuge sowohl auf dem Grundstück als insbesondere auch auf der erschließenden öffentlich nutzbaren Straße „An der Postsäule“ erforderlich ist. Hierbei sind die mit dem Betriebsablauf verknüpften Verkehrsabläufe ausschließlich auf dem Grundstück ohne Inanspruchnahme der öffentlich nutzbaren Straße durch Rangiermaßnahmen oder wartenden Kraftfahrzeugverkehr sicher zu stellen.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Benutzung der Straße „An der Postsäule“ ausgehend von der B 105 ab dem Bereich hinter der Zu-/ Ausfahrt der Tankstelle durch VZ 266 für Fahrzeuge und Züge über einer Länge von 12 m einschl. Ladung derzeit verboten ist. Im Zuge der Planungen für das Logistik-Zentrum ist ggf. eine Änderung der derzeitigen Beschilderung bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Zu den genannten Sachverhalten ist im Rahmen des Planvollzugs eine Abstimmung mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr des Landkreises Rostock erforderlich.

### Belange der Leitungsbetreiber

Nördlich der Straße „An der Postsäule“ auf dem Flurstück 73/12 verläuft straßenparallel eine Trinkwasserleitung PE 80 des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes. Nach den Unterlagen der EURAWASSER Nord GmbH beträgt der Abstand der Leitung zur Grundstücksgrenze zwischen 0,5 m und 2,0 m. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist der genaue Leitungsverlauf der Trinkwasserleitung festzustellen.

Auf der Nordseite der Straße „An der Postsäule“ entlang der Flurstücke 73/12, 73/16 und 73/14 ist eine Gas-Niederdruckleitung verlegt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind aktuelle Plan-auszüge vom Leitungsbetreiber der Hanse-Gas GmbH anzufordern.

### zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden

Auf landwirtschaftlichen Böden, die für Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommen werden, ist die landwirtschaftliche Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

### Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2 und TRGS 519 Nr. 3.2(1)).

#### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
  - b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird
- Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### artenschutzrechtliche Belange

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### Ableitung des Regenwassers

Im Rahmen des Planvollzugs ist gegenüber der unteren Wasserbehörde ein hydraulischer Nachweis über die Aufnahmefähigkeit der örtlichen Vorflut zu erbringen. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.